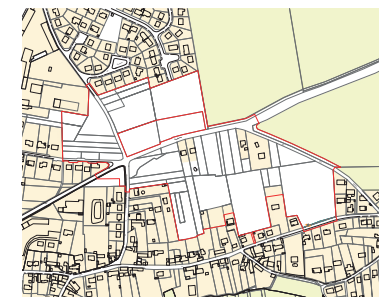




Ville d'Amblainville  
Place du 11 novembre  
60110 Amblainville



36 Avenue Salvador Allende  
Bâtiment A  
60000 Beauvais



**ZAC DU PONT CHARMANT**  
AMBLAINVILLE (60)

**MISSION DE MAÎTRISE D'ŒUVRE URBAINE, INFRASTRUCTURE, PAYSAGÈRE ET ENVIRONNEMENTALE**

**FICHE DE LOT 06 - MAISONS INDIVIDUELLES**



DIAGNOSTIC

PROGRAMMATION

**archétude**  
architecture - urbanisme - paysage

31 bd Général de Gaulle - 60000 BEAUVAIS  
Tél : 03.44.48.95.66 - Fax : 03.44.48.97.23  
archetude@archetude.fr

**INDICES**

Juin 2020	Fiche de lot n°06	Archétude
Fév 2021	Fiche de lot n°06 V2	Archétude
Avr 2021	Fiche de lot n°06 V3	Archétude
Juin 2022	Fiche de lot n°06 V4	Archétude



L'équipe de maîtrise d'oeuvre

**Archétude : Architecture, urbanisme et paysage**

31 boulevard du général de Gaulle

60.000 BEAUVAIS

tel : 01.40.61.93.59

archetude@archetude.fr

**Evia : BET VRD**

Rue du Moulin CS 20602

80850 Bertheaucourt-les-Dames

Tél : 03 22 52 79 49

La maîtrise d'ouvrage

**SAO**

36 Avenue Salvador Allende

Bâtiment A

60000 Beauvais

## OBJET DES FICHES DE LOT

Les règles du PLU applicables sur la ZAC sont détaillées et fixent les règles d'urbanisation de ce secteur. L'objet de cette fiche de lot est de préciser les contraintes d'implantations, de volumétrie et les limites parcellaires de chaque lot afin d'orienter le projet vers une cohérence globale et d'orienter les constructeurs dans leur conception architecturale.

Cette fiche de lot complète le cahier des charges architecturales, urbaines, paysagères et environnementales :

- Elle permet d'informer le constructeur sur les limites parcellaires du lot, de la SDP programmée (le cas échéant) et indique des éléments de raccordement topographique propres au lot ;
- Elle vérifie et indique les éléments de faisabilité du lot au regard des objectifs définis ;
- Elle propose des principes volumétriques (implantation, hauteur, épannelage...) cohérents et adaptés. Ces représentations restent indicatives et fixent des orientations ;
- Elle affirme les intentions générales et exigences en matière de qualité spatiale, fonctionnelle, environnementale et visuelle.

L'objet de la fiche de lot est de mettre en place des règles particulières à chaque lot afin d'aboutir à une cohérence globale à l'échelle de la ZAC dans un processus négocié avec les différentes parties.

le schéma d'aménagement : **LE SITE**



1 - Photo aérienne du site

## le schéma d'aménagement : **LE SITE**

L'objectif du PLU et du PADD est de diversifier le parc de logements, afin de contribuer à répondre aux besoins d'une large partie des ménages de la ville d'Amblainville, secteur très recherché pour son immobilier individuel. Les nouvelles constructions se caractériseront par la qualité et la mixité du bâti (habitat individuel, maisons mitoyennes et petits collectifs) et privilégieront la greffe des futurs quartiers sur le village existant. Le choix des sites d'urbanisation a été fait avec l'objectif de limiter au maximum la consommation des terrains présentant une forte valeur agricole et de préserver les paysages naturels et les vues de qualité sur le grand paysage.

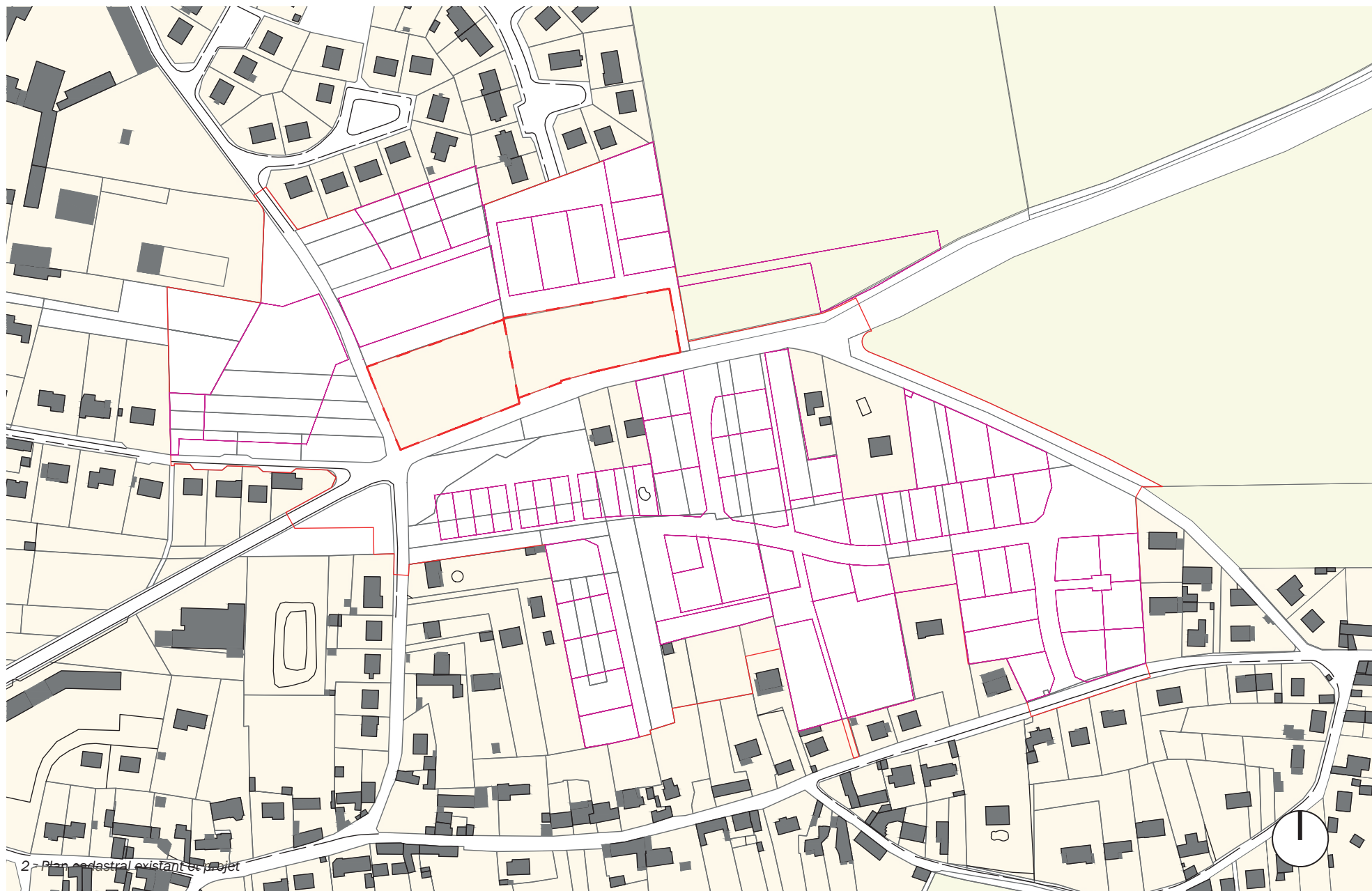
L'identité du site sera maintenue à travers notamment la mise en valeur du cimetière et des jardins familiaux qui constituent un élément structurant du projet.

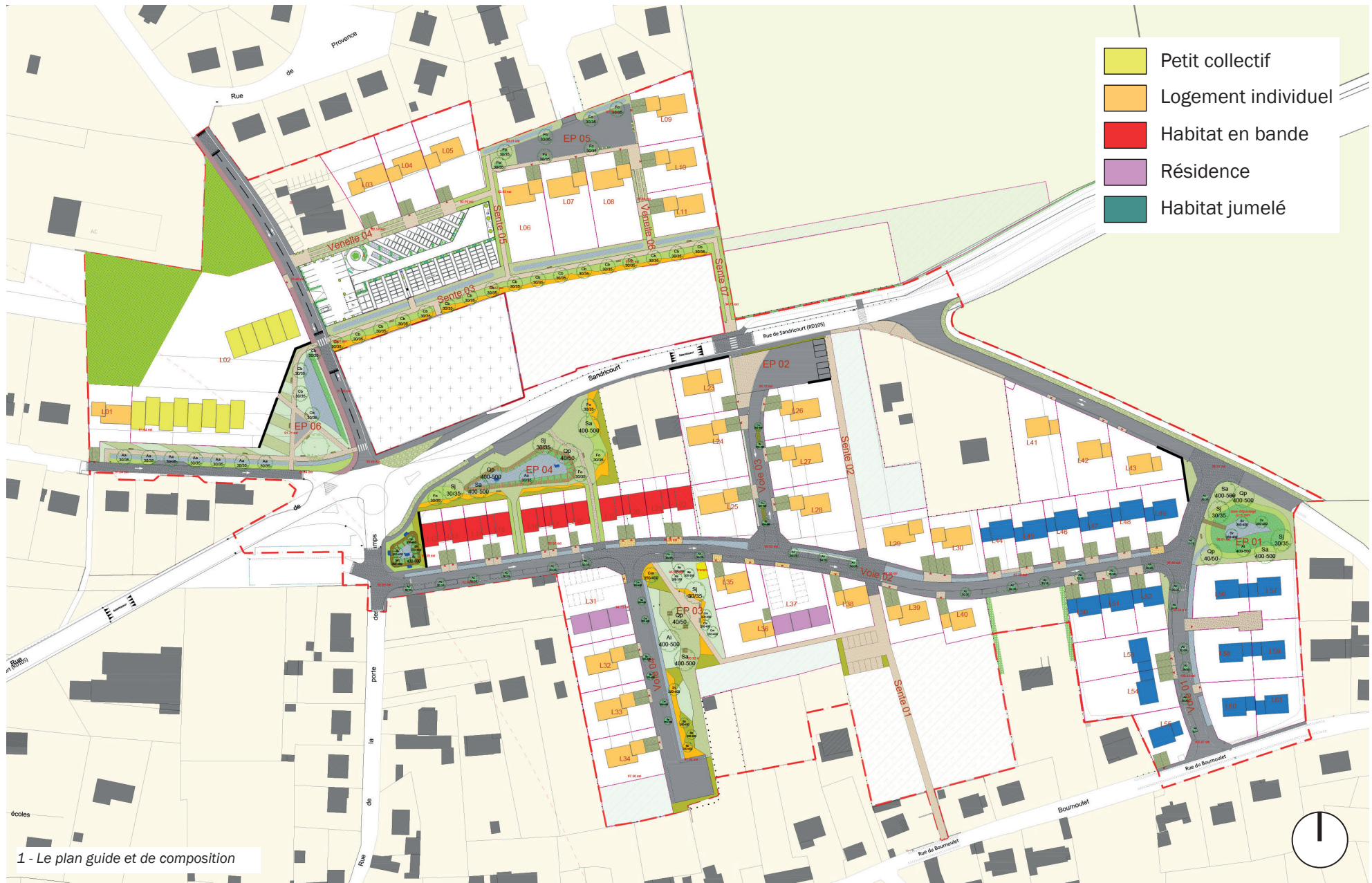
### LES PRINCIPES MAJEURS DU PARTI D'AMÉNAGEMENT PROPOSÉ :

- La création de deux versants de part et d'autre de la départementale 105.
- L'aménagement d'espaces publics fédérateurs à l'échelle du nouveau quartier et accessibles à tous.
- La mise en valeur des jardins familiaux par la reconfiguration des espaces existants.
- La définition d'un plan de composition paysagère à l'échelle du site.
- La mise en œuvre des principes du développement durable dont notamment la recherche d'un assainissement aérien constitué de noues végétalisées et de bassins de stockage et d'infiltration.
- Une organisation spatiale harmonieuse des différentes typologies de constructions.



# LE PROJET URBAIN : LE CADASTRE PROJETÉ







# Les Lots

**PERIMETRE**

Les lots 29 et 30 sont accessibles par la voie 2. Les lots L35, L36, L38, L39 et L40 sont localisés au sud de la voie 2 qui les dessert. Ils font partie de la tranche 2 de l'opération.

Les lots L41 à L43 sont accessibles depuis la rue des Tuileries existante. Ils font partie de la première tranche de l'opération

L'ensemble des opérations se situent à l'intérieur du périmètre. Les aménagements hors parcelle seront agencés par la Maîtrise d'œuvre espaces extérieurs et l'aménageur.

**NIVELLEMENT**

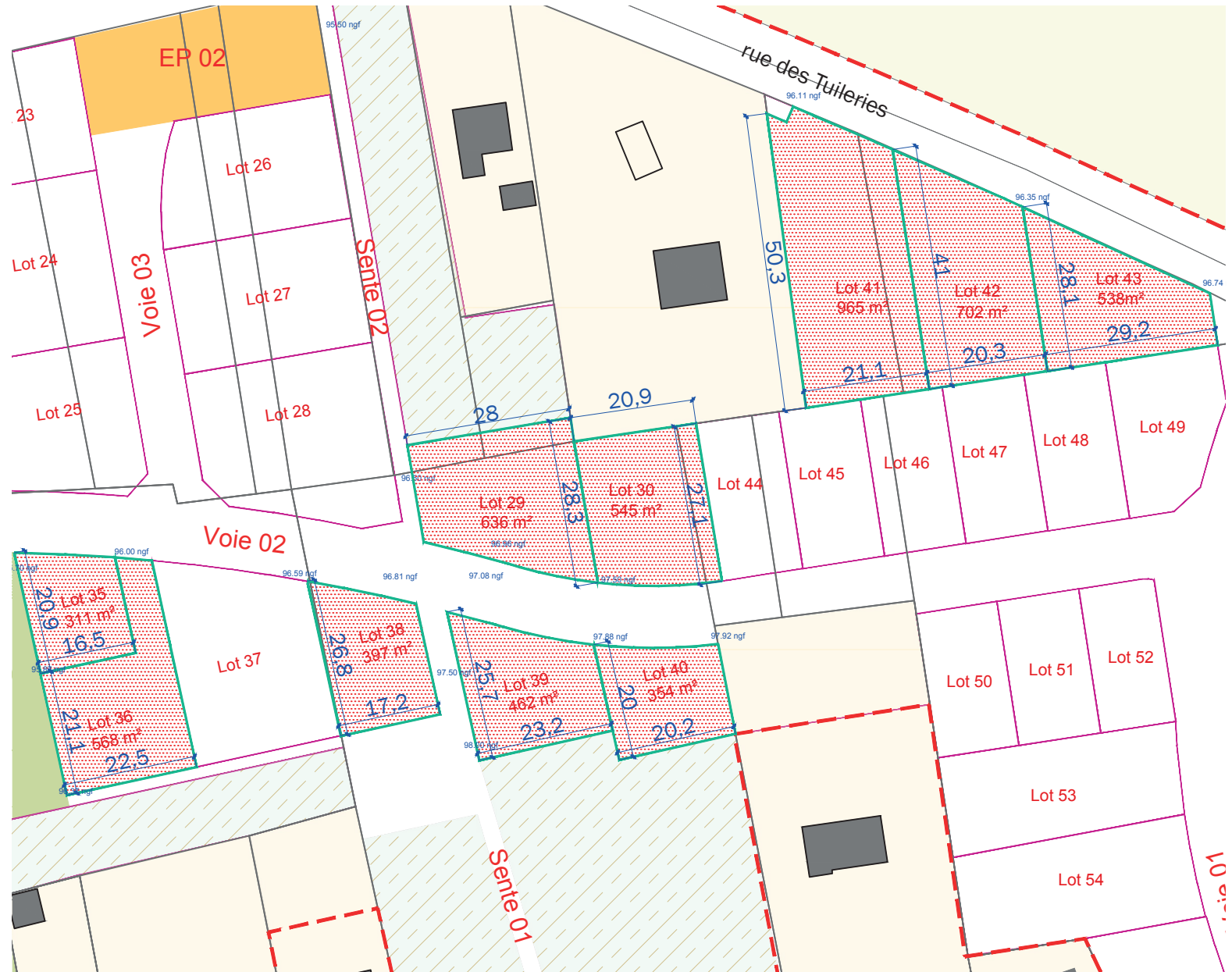
Les points de nivellement indiqués correspondent à l'existant. Ces informations sont extraites du plan topographique du site.

Pour les côtes projetées, elles seront communiquées au fur et à mesure de l'avancement de la mission de maîtrise d'œuvre des espaces publics.

**CONTEXTE REGLEMENTAIRE**

Le lot est actuellement réglementé par :

- le PLU : Zone 1AUm



**Tranche 1 et 2**

**Programme :** Logements individuels, lots à bâtir

**Nombre de parcelles :** 10 lots individuels

**Emprise foncière moyenne :** 650 m<sup>2</sup>

**Dimensions moyennes de la parcelle :** nc











**Volumétrie :** R+1+C avec H max =10m

**Nombre de places de stationnement :** 2 places par lot (PLU : 1 place/60 m<sup>2</sup> avec 2 places mini)






**Accès :** 1 accès depuis la nouvelle voie créée ou la rue des Tuileries

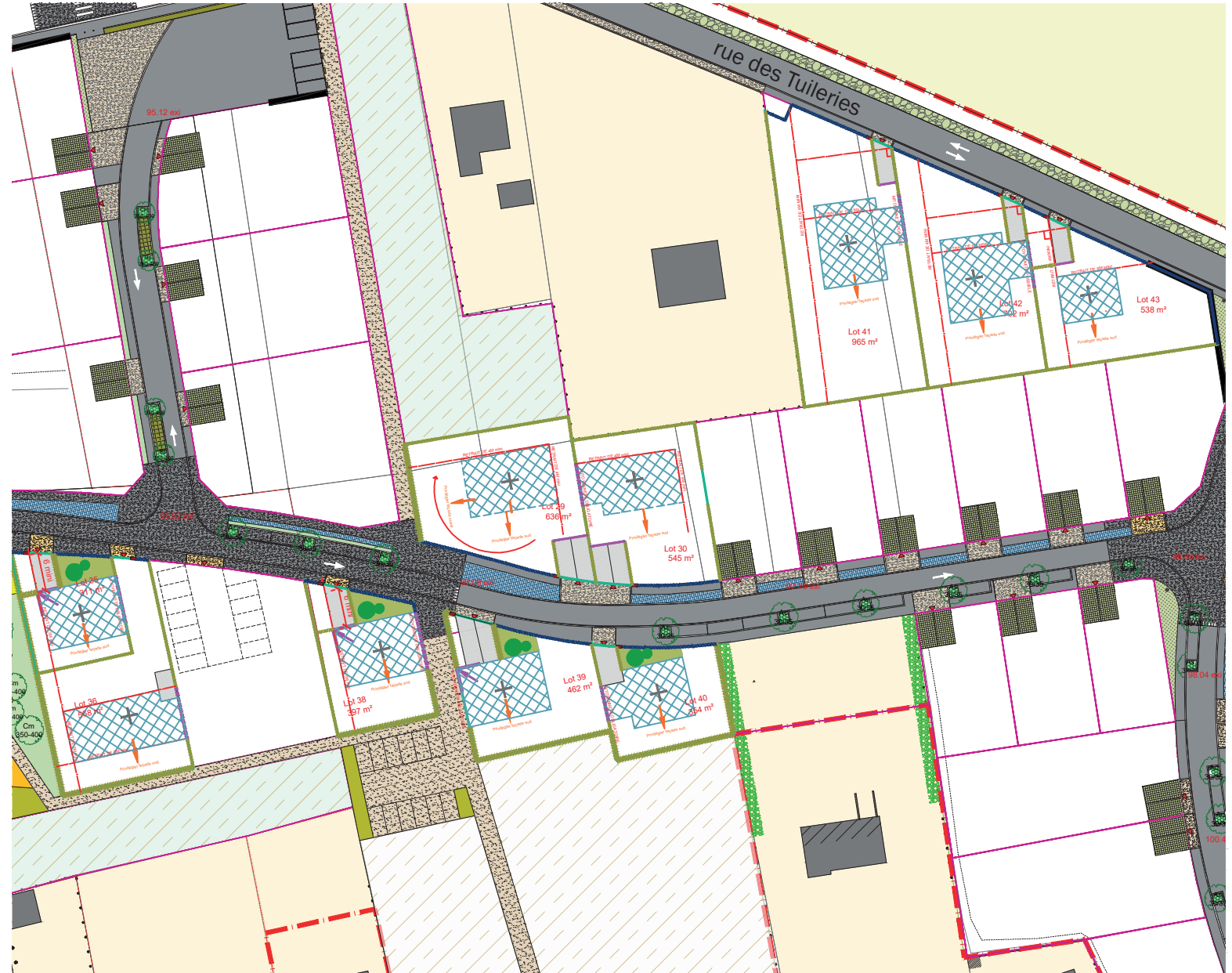
**Implantation :** 50% Emprise au sol maximum

**ESPACES PRIVATIFS**

-  Limites des lots
-  Espace dédié à l'aménagement d'un jardin en limite d'espace public
-  Zone constructible des constructions principales
-  Coffrets techniques
-  Stationnements privatifs sur parcelle
-  Accès VL au lot
-  Sens du faitage, parallèle ou perpendiculaire aux limites séparatives entre parcelles
-  Recul attendu de la construction par rapport à la limite parcellaire
-  Ouverture obligatoire sur pignons
-  Angle d'implantation obligatoire de la maison

**TYPOLOGIES CLOTURES :**

-  Limite végétalisée (haie vive)
-  Limite végétalisée (haie bocagère)
-  Clôtures doublées d'une haie vive
-  Portail coulissant ou battant
-  Portillon



## PERIMETRE

Les lots L01, L03 à L11 sont localisés au Nord du cimetière le long du lotissement de la rue d'Alsace et le long de la ruelle Abîme. Ils correspondent à la tranche 3 et 4 de l'opération.

Les lots 03 à 05 sont desservies par la sente 04. Les lots 07 à 09 sont desservis par l'espace public 05 depuis la rue d'Alsace existante. Les lots L10 et L11 sont accessibles depuis la sente 06.

Ils font partie de la tranche 3 de l'opération.

Le lot 01 est accessible depuis la ruelle Abîme. Il est intégré à la tranche 4.

L'ensemble des opérations se situent à l'intérieur du périmètre. Les aménagements hors parcelle seront agencés par la Maitrise d'œuvre espaces extérieurs et l'aménageur.

## NIVELLEMENT

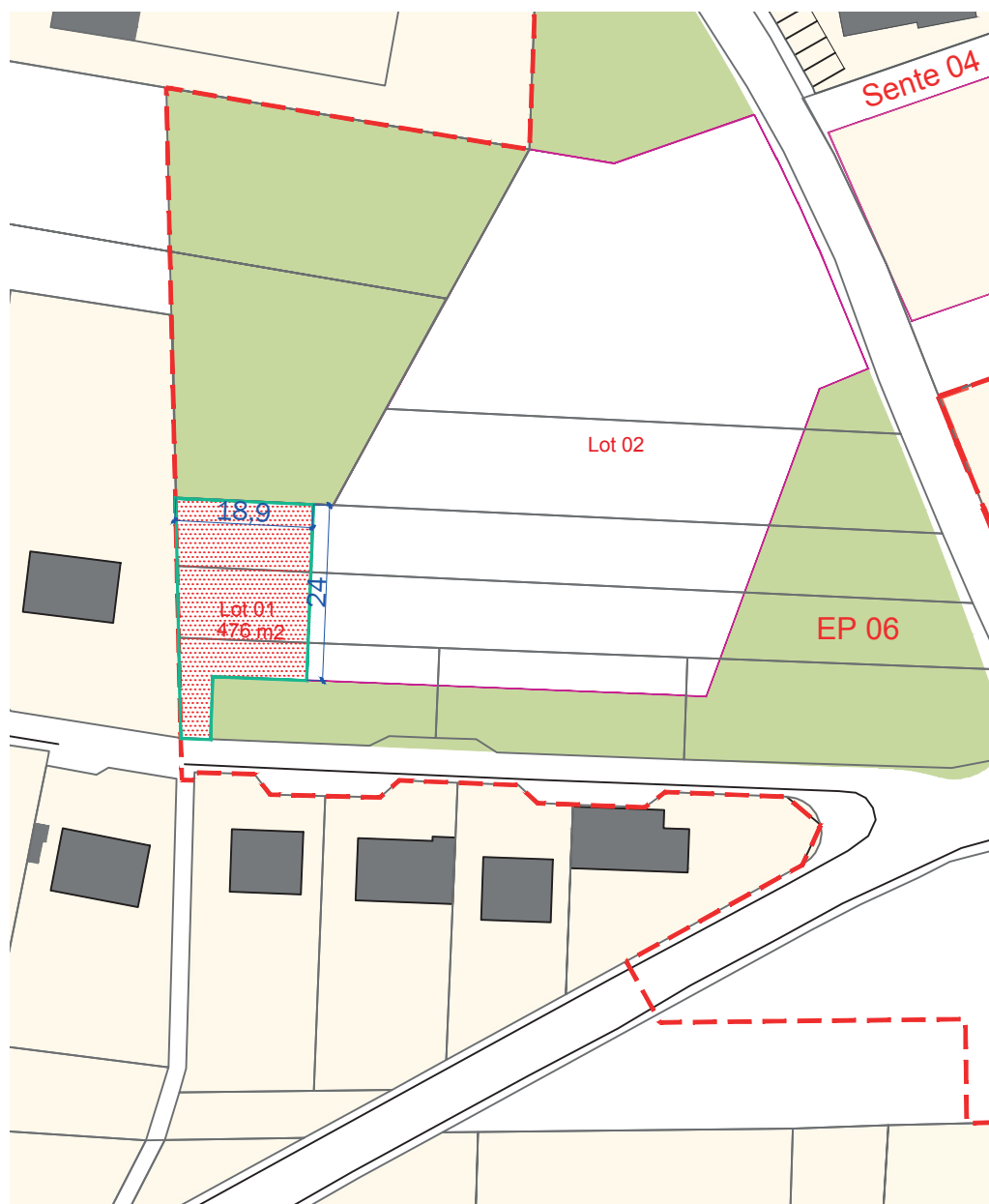
Les points de nivellement indiqués correspondent à l'existant. Ces informations sont extraites du plan topographique du site.

Pour les côtes projetées, elles seront communiquées au fur et à mesure de l'avancement de la mission de maîtrise d'œuvre des espaces publics.

## CONTEXTE REGLEMENTAIRE

Le lot est actuellement réglementé par :

- le PLU : Zone 1AUm



## Tranche 4

**Programme :** Logement individuel, lot à bâtir

**Nombre de parcelles :** 1 lot individuel

**Emprise foncière moyenne :** 476 m<sup>2</sup>

**Dimensions moyennes de la parcelle :** nc











**Volumétrie :** R+1+C. avec H max =10m

**Nombre de places de stationnement :** 2 places par lot (PLU : 1 place/60 m<sup>2</sup> avec 2 places mini)






**Accès :** 1 accès depuis la ruelle Abîme

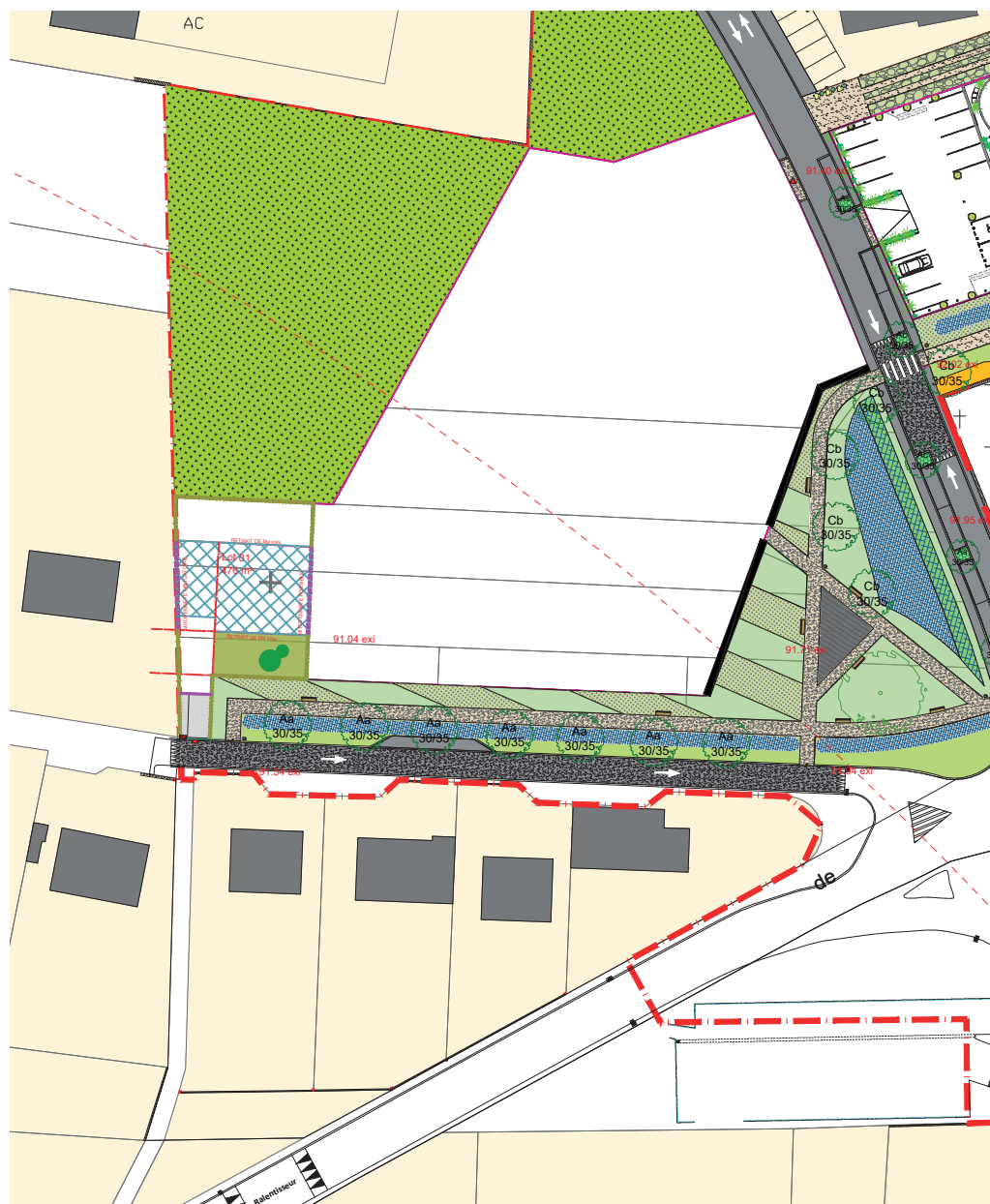
**Implantation :** 50% Emprise au sol maximum

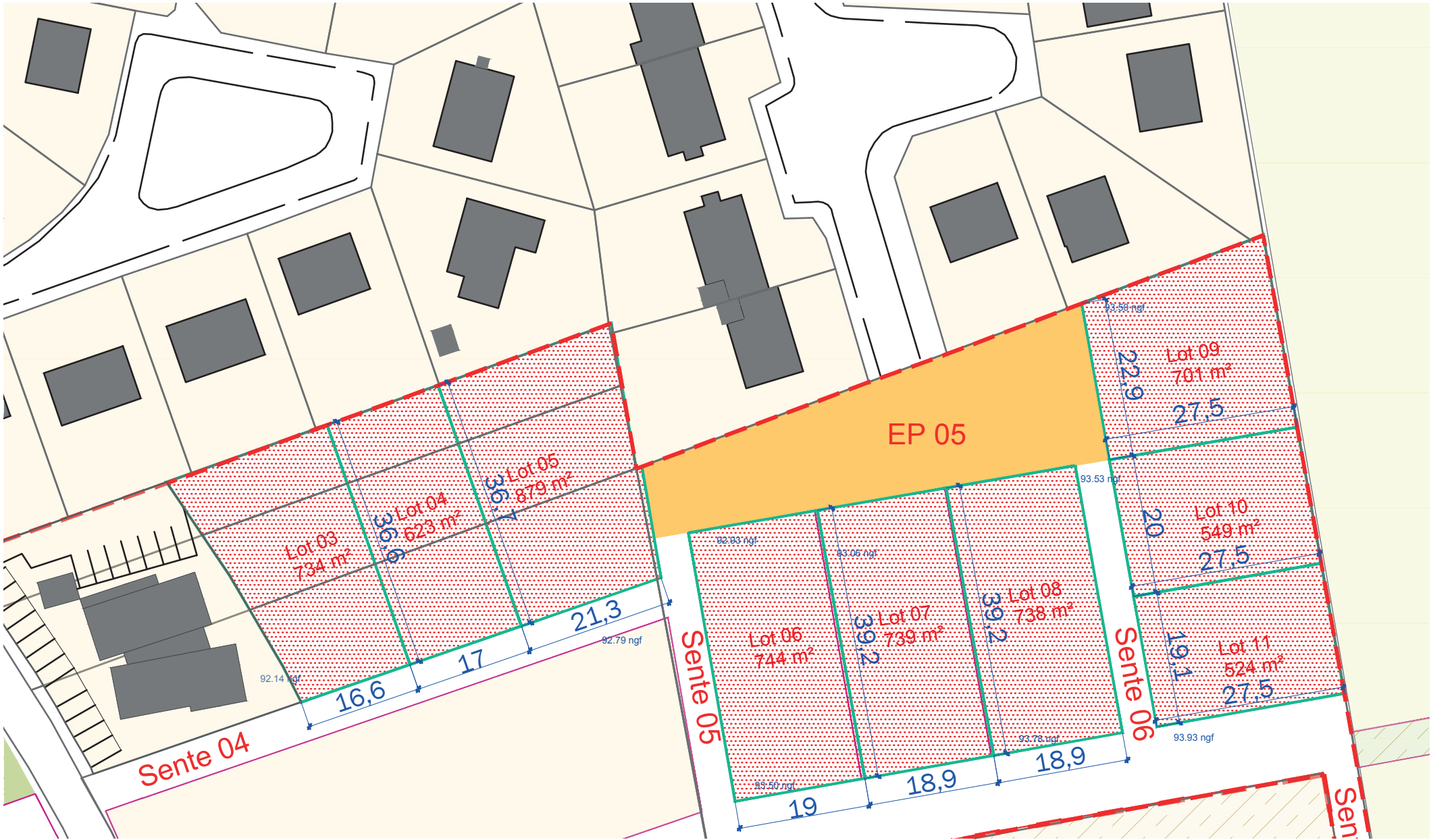
### ESPACES PRIVATIFS

-  Limites des lots
-  Espace dédié à l'aménagement d'un jardin en limite d'espace public
-  Zone constructible des constructions principales
-  Coffrets techniques
-  Stationnements privatifs sur parcelle
-  Accès VL au lot
-  Sens du faitage, parallèle ou perpendiculaire aux limites séparatives entre parcelles
-  Recul attendu de la construction par rapport à la limite parcellaire
-  Ouverture obligatoire sur pignons
-  Angle d'implantation obligatoire de la maison

### TYPLOGIES CLOTURES :

-  Limite végétalisée (haie vive)
-  Limite végétalisée (haie bocagère)
-  Clôtures doublées d'une haie vive
-  Portail coulissant ou battant
-  Portillon





Tranche 3

Programme : Logements individuels, lots à bâtir

Nombre de parcelles : 9 lots individuels

Emprise foncière moyenne : 700 m<sup>2</sup>

Dimensions moyennes de la parcelle : nc

Volumétrie : R+1+C avec H max =10m











Nombre de places de stationnement : 2

places par lot (PLU : 1 place/60 m<sup>2</sup> avec 2 places mini)






Accès : 1 accès depuis les nouvelles voies créées ou les nouvelles sentes créées

Implantation : 50% Emprise au sol maximum

ESPACES PRIVATIFS

-  Limites des lots
-  Espace dédié à l'aménagement d'un jardin en limite d'espace public
-  Zone constructible des constructions principales
-  Coffrets techniques
-  Stationnements privés sur parcelle
-  Accès VL au lot
-  Sens du faîtage, parallèle ou perpendiculaire aux limites séparatives entre parcelles
-  Recul attendu de la construction par rapport à la limite parcelle
-  Ouverture obligatoire sur pignons
-  Angle d'implantation obligatoire de la maison

TPOLOGIES CLOTURES :

-  Limite végétalisée (haie vive)
-  Limite végétalisée (haie bocagère)
-  Clôtures doublées d'une haie vive
-  Portail coulissant ou battant
-  Portillon



### FAÇADES

- Les façades des logements feront l'objet d'un soin particulier allant dans le sens de l'image résidentielle de l'ensemble de la ZAC.
- Les toitures seront à double ou quarte pans avec la ligne de faitage à 10m max (conformément au PLU). Elles feront l'objet d'un traitement s'intégrant dans le lexique architectural de la zone et des parcelles voisines.
- La façade sud devra être une façade traitée avec attention. Elle sera plus généreuse, tant dans les matériaux que dans les ouvertures.
- La façade sur rue sera traitée comme une « façade principale », elle présentera une échelle plus domestique et le travail de transition avec les parcelles voisines sera recherché.

### ORIENTATIONS

- Les logements seront éclairés naturellement le plus possible et une vraie qualité de luminosité sera attendue.

### MATÉRIAUX

- La composition des façades recherchera à limiter l'emploi de matériaux trop diversifiés. Des matériaux pérennes et faciles à entretenir seront privilégiés, notamment au rez-de-chaussée.

### QUALITÉ D'USAGE DES LOGEMENTS

- Le plan de composition a été conçu de manière à tirer profit de la vue sur le grand paysage. Cette composition permettra de concevoir les logements de manière à en tirer partie. Les logements bénéficieront au maximum de l'orientation sud afin de profiter au maximum de la composition urbaine.
- La conception interne des logements sera adaptée à un usage actuel avec une organisation favorisant une grande qualité d'usage. Les pièces seront de dimensions confortables, correctement agencées entre elles et permettant une appropriation naturelle. Le plan répartira les fonctions en recherchant une division claire entre espaces de jour et espaces de nuit.

### ALIGNEMENTS, HAUTEURS ET VOLUMÉTRIE

- Le projet se développera conformément aux hauteurs définies dans le plan de

composition et le règlement du PLU. Les lots à bâtir conjugueront des bâtiments à R+1+C maximum. Les bâtiments s'implanteront de préférence parallèlement et/ou perpendiculairement à la trame des espaces publics de proximité et de desserte.

- L'implantation respectera une mise à distance des lots à bâtir afin de préserver l'intimité des jardins à RDC à la fois du lot et des maisons individuelles voisines. L'exposition au sud favorisera les terrasses. Les jardins feront transition avec le grand paysage et le voisinage.

### LE TRAITEMENT DES LIMITES

- Dans une volonté d'harmonisation des clôtures de la parcelle, une fiche clôture définira les prescriptions et sera conforme au cahier de prescriptions de la ZAC et de la fiche de lot. Le mur de clôture à l'angle de la rue des Tuileries et de la voie 1 sera à la charge de l'aménageur.

### UNE AMBITION ENVIRONNEMENTALE RECHERCHÉE

- Le maître d'ouvrage attache beaucoup d'importance à l'impact environnemental des matériaux, dont le bilan énergétique en CO2 est significatif dans le cycle de vie d'un bâtiment.

Le choix des matériaux employés par les concepteurs doit être un moyen de réduire ce bilan.

- De la même manière, la charte « chantier propre » pourra servir de base à l'organisation du chantier dans le temps. Un effort important devra donc être fourni en phase de chantier pour limiter les impacts et nuisances.
- L'entretien des espaces plantés doit pouvoir se faire selon les principes de la gestion écologique, c'est-à-dire en employant des végétaux adaptés aux conditions locales et nécessitant moins d'entretien, en utilisant des fertilisants organiques et biologiques.

# LE PROJET URBAIN : LES TYPOLOGIES

